



bezugsfertig  
2027

# frn

franz marc quartier

Schwanthalerstr. 55+57  
80336 München



# central business oasis

Mit dem Franz Marc Quartier entsteht mitten im neuen Central Business District Münchens ein inspirierender Ort zum Arbeiten und Aufblühen. Hier trifft historisches Denkmal auf innovativen Neubau mit viel Grün, Luft und Licht. Willkommen in der neuen Central Business Oasis von München.

büro

ca. 10.160m<sup>2</sup> BGF

kulinarik

ca. 1.150m<sup>2</sup> BGF

gewerbe

ca. 850m<sup>2</sup> BGF

fahrrad

Überdachte  
Fahrradstellplätze

parken

PKW-Stellplätze mit  
Ladestation

2027

Fertigstellung

büro

Heben Sie Ihr Office aufs nächste Level – dank flexibler Raumaufteilung, Dachterrassen und natürlicher Begrünung.



gewerbe

Die prominente Lage und beste Erreichbarkeit bieten den idealen Rahmen für einzigartige Business-Ideen.



# office aber oho

Wer Einzigartigkeit schätzt und das Besondere sucht, wird im FMQ fündig. An keinem anderen Ort im Münchner Zentrum vereinen sich historisches Denkmal und innovativer Neubau so kompromisslos wie hier.

Altbauflair in Neubauqualität.

Grundrisse so individuell wie Ihr Business.



# hochwertig und flexibel

Durch die unverwechselbare Architektur in Kombination mit modernster Ausstattung schaffen die flexiblen Büroflächen im FMQ ein inspirierendes Arbeitsumfeld für nahezu unbegrenzte Möglichkeiten.

● Heiz-Kühl-Segel

● Arbeitsbezogene Beleuchtung

● sichtbarer Ziegel im Bestand

● außenliegender Sonnenschutz

● Glasfaseranschluss







eine oase in der  
großstadt als  
hub für  
kooperation  
& kreativität.  
wo ideen  
fliegen lernen.

## stadt oase

Mitten in der Stadt wird das FMQ zum Biotop für Fokus und Erholung: Begrünte Innenhöfe, üppige Freiflächen und großzügige Dachterrassen schaffen eine unvergleichliche Arbeitsatmosphäre. Hier atmet die Stadt – und man selbst gleich mit. Eine Oase, die nicht nur entschleunigt, sondern auch motiviert.





ob gastronomie,  
handel oder  
produktion:  
im FMQ gib es  
raum für jede  
ihrer ideen.

## hallo kundschaft

Hier steht Quantität für Qualität: Dank hoher Visibilität, dem einladenden Innenhof und den Büromieter:innen als potenzielle Kunden in den eigenen vier Wänden. Ideale Voraussetzungen für ein blühendes Geschäft, wo Laufkunden zu Stammkunden werden.





# green balance

Mit seinem harmonischen Balance-Akt zwischen Bestand und Neubau zeigt das FMQ eindrucksvoll, wie nachhaltige Architektur aussehen kann - und schafft dabei eine Wohlfühlatmosphäre mit viel Grünraum und Begegnungszonen.

## sozial

Grüne Innenhöfe, Dachterrassen, Duschen, Fahrradstellplätze und eine Paketstation sorgen für Komfort im Alltag. Und dank Barrierefreiheit ist das FMQ für alle zugänglich.

## zertifiziert

Das FMQ ist bereits DGNB Gold vor-zertifiziert – mit dem klaren Ziel, Platin zu erreichen. Errichtet nach dem Cradle to Cradle-Leitgedanken, setzt das Gebäude neue Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und zirkuläres Bauen.

# denkmal trifft auf neubau trifft auf grünraum.

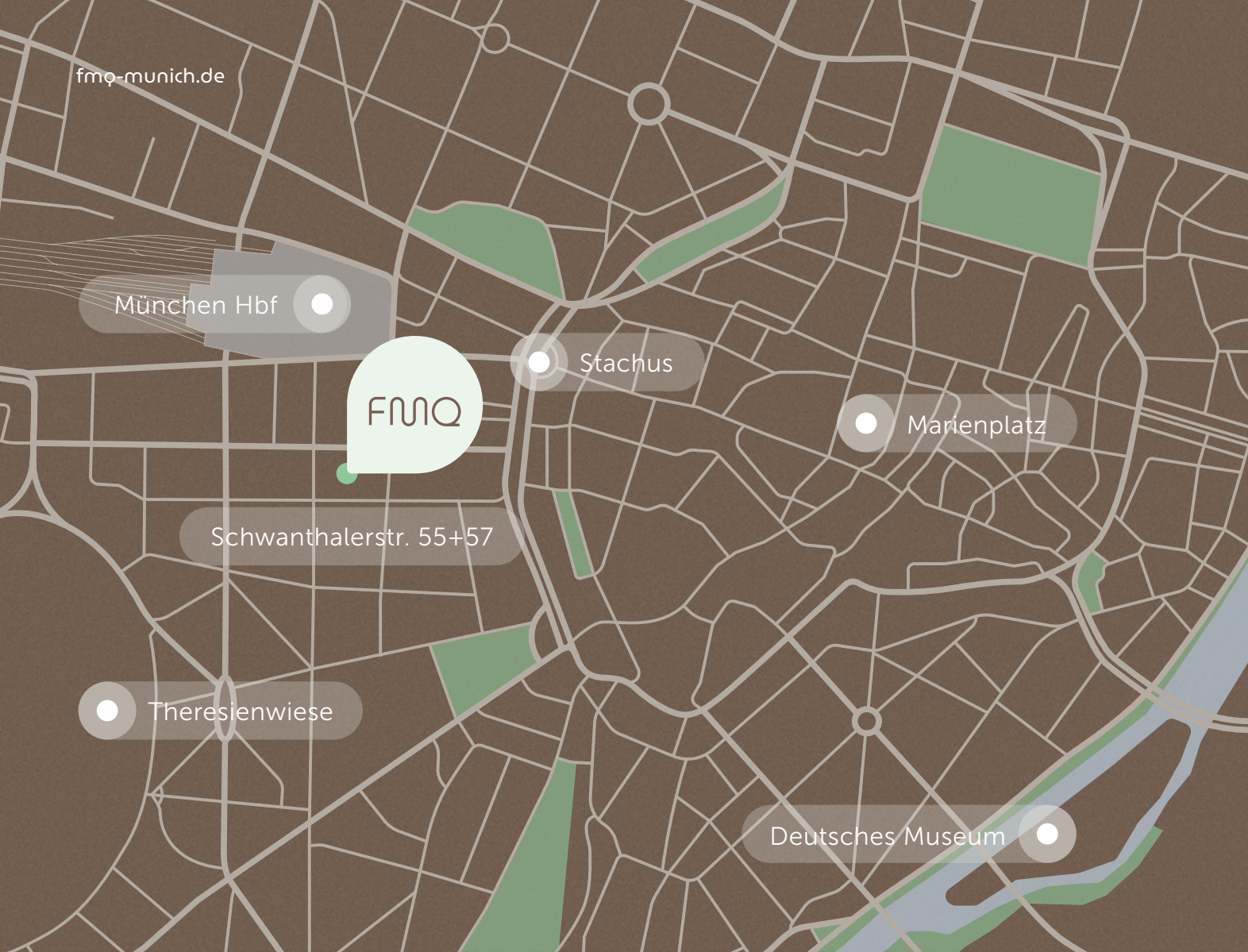
## effizient

Von der PV-Anlage auf dem Dach über Fernwärmenutzung bis zur adiabatischen Kühlung im Gebäude – das FMQ setzt auf Ressourcenschonung. Grauwassernutzung und natürliche Materialien unterstreichen das.

## beständig

Im FMQ bleibt der Bestand weitestgehend erhalten – ein starkes Statement für Ressourcenschonung, historische Verantwortung und die Verbindung von Geschichte und Zukunft.





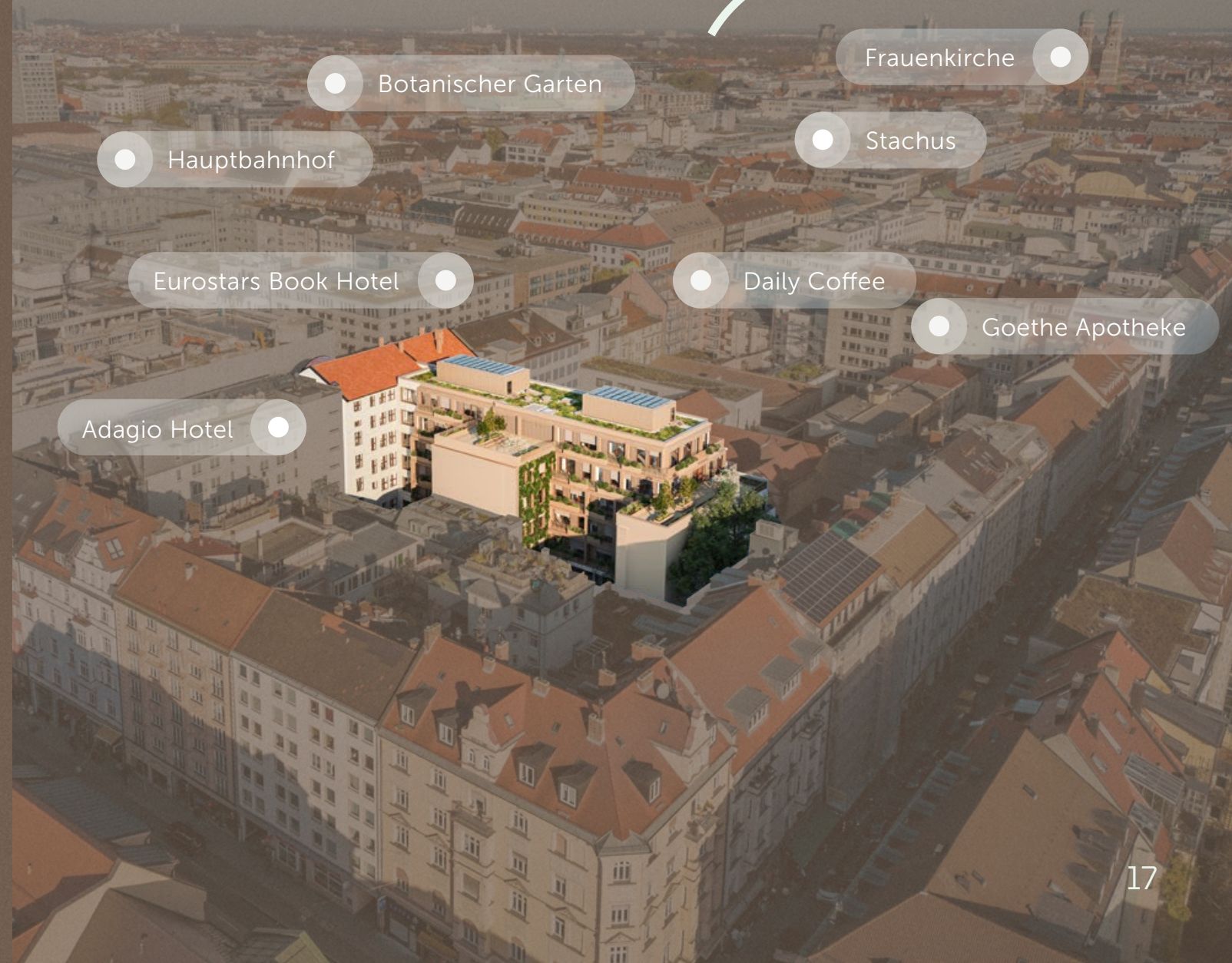
# spitzen lage

Nur 3 Gehminuten vom Münchner Hauptbahnhof entfernt liegt das FMQ im Zentrum eines dynamisch wachsenden Stadtteils, der schon heute als neuer Central Business District bezeichnet wird. Eine Spitzen-Lage mit exzellenter Anbindung und inspirierender Nachbarschaft.



Direkt beim neuen Hauptbahnhof:  
Hier entsteht Münchens neuer  
Central Business District.

Bild: Auer Weber Architekten BDA



Botanischer Garten

Frauenkirche

Hauptbahnhof

Stachus

Eurostars Book Hotel

Daily Coffee

Goethe Apotheke

Adagio Hotel



# lebendige nachbarschaft

Das Viertel rund um das FMQ vereint Kunst, Kultur, Kulinarik und Geschichte - so bunt und vielfältig wie das Leben selbst.



## kulinarik

Von orientalischen Köstlichkeiten im Servus Habibi bis zum entspannten Aperitif im Neni gibt es hier ein breites gastronomisches Angebot, das seinesgleichen sucht.



## kultur

Abseits der Arbeit ist in der Nachbarschaft vom FMQ einiges los, z.B. im Deutschen Theater oder im Mathäser Filmpalast. Und die Theresienwiese ist ebenfalls nur 3 Gehminuten entfernt.



## einkauf

Diverse Läden und Geschäfte bieten ein vielseitiges Angebot, das keinen Wunsch offen lässt. Im FMQ sind Sie mittendrin.



## hotels

In der direkten Nachbarschaft stehen zahlreiche Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung, die den unterschiedlichsten Ansprüchen gerecht werden.





## franz marc

Die Geschichte des FMQ beginnt mit einem künstlerischen Kapitel: Renommierte Maler der Münchner Schule prägten einst die Szene dieses Viertels – unter ihnen auch Franz Marc.

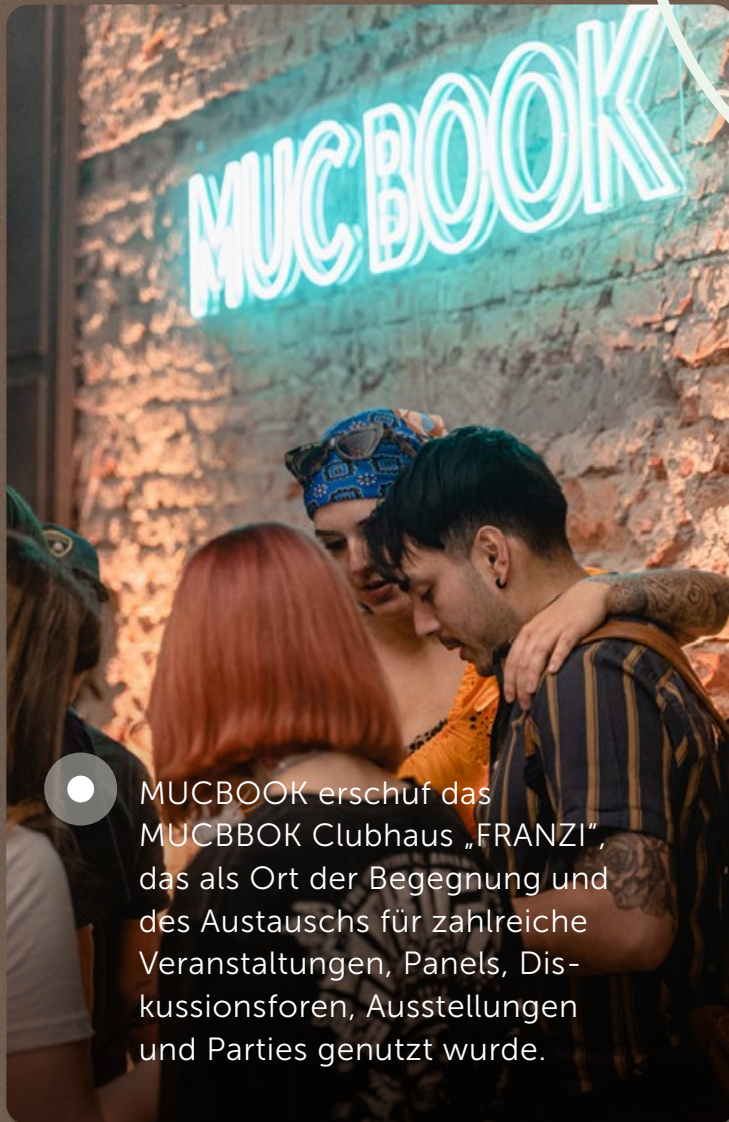


## continentalhaus

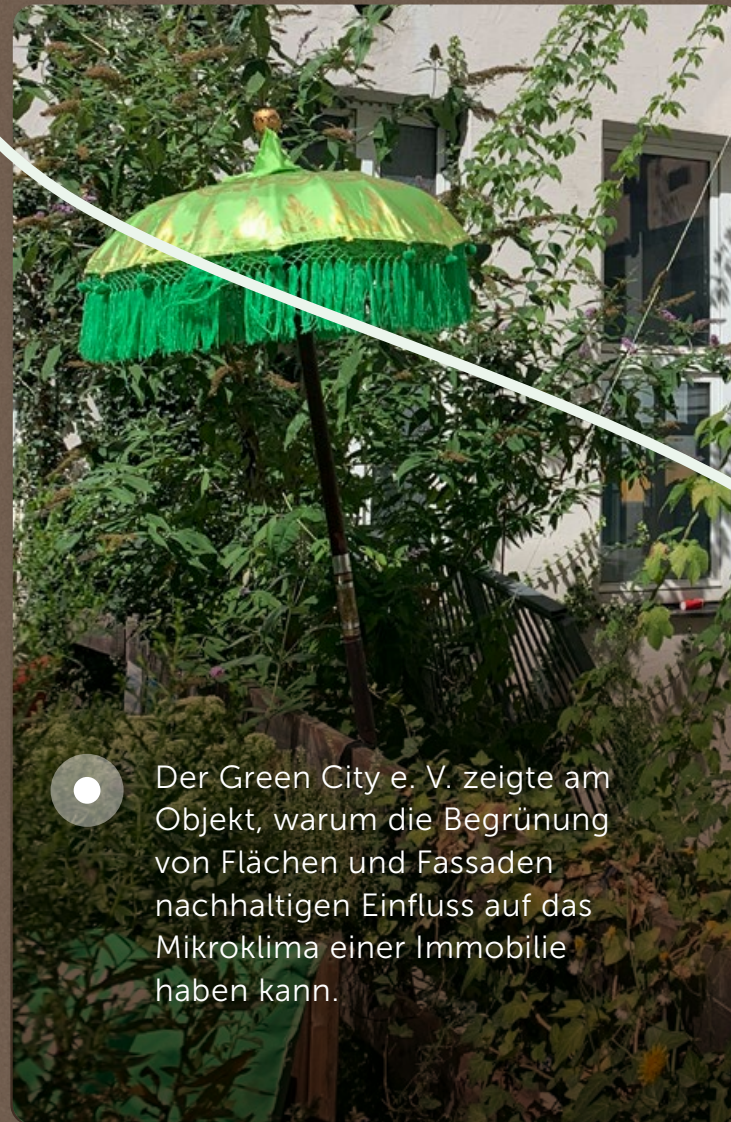
Vom Industrieort zum architektonischen Zeitzeugen: Das Continentalhaus war früher Sitz der Continental Gummi-Werke – mit Verkaufsräumen, Büros und Lagerflächen.







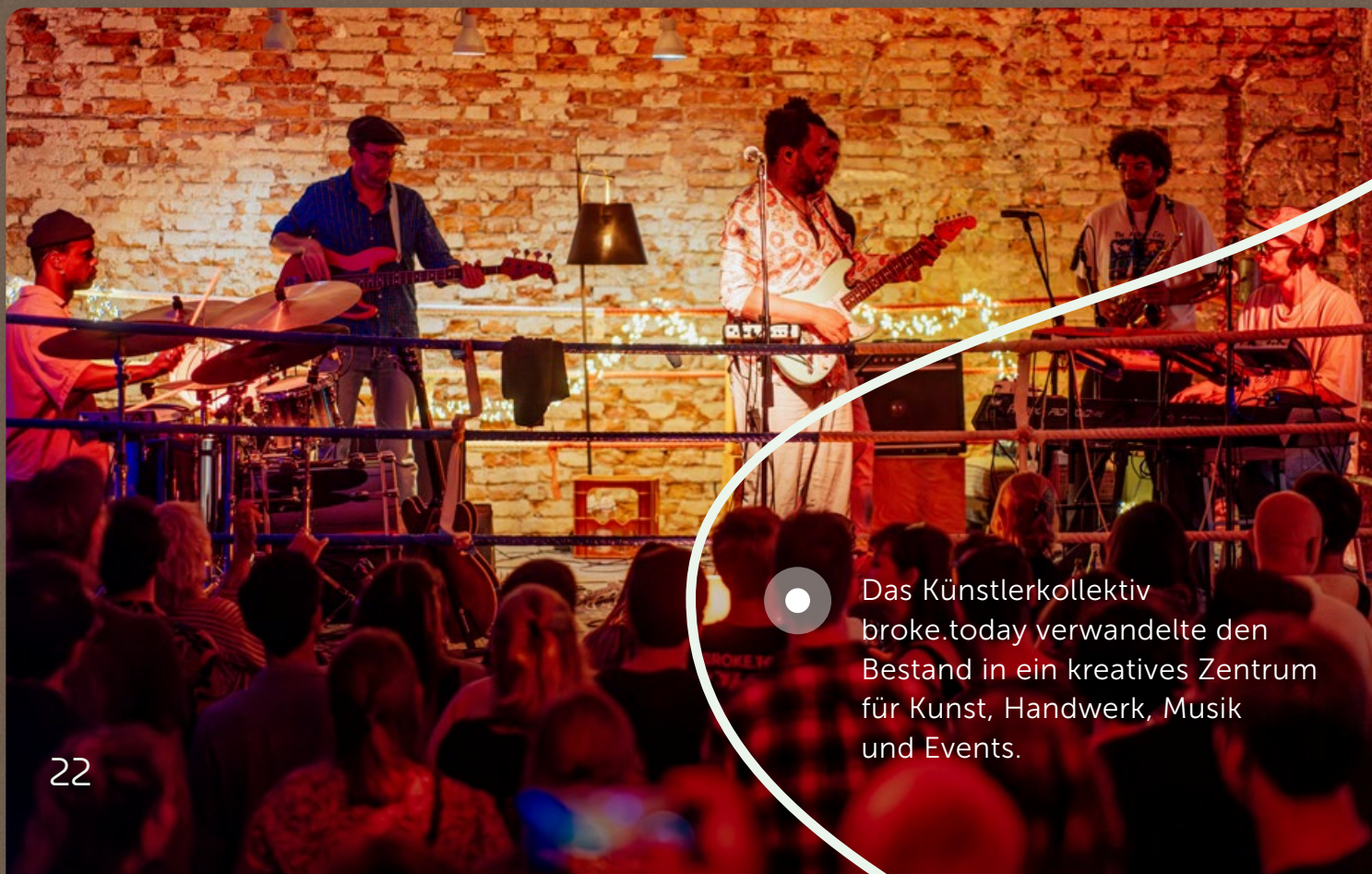
MUCBOOK erschuf das MUCBOOK Clubhaus „FRANZI“, das als Ort der Begegnung und des Austauschs für zahlreiche Veranstaltungen, Panels, Diskussionsforen, Ausstellungen und Parties genutzt wurde.



Der Green City e. V. zeigte am Objekt, warum die Begrünung von Flächen und Fassaden nachhaltigen Einfluss auf das Mikroklima einer Immobilie haben kann.

## zwischenutzung franzi

2023 wurde der leerstehende Bestand von verschiedensten Künstlern, Vereinen und Co-Working-Betreibern zu neuem Leben erweckt. Mit der Zwischennutzung FRANZI entstand ein lebendiger Ort für Kunst und Kultur als Auftakt für das Wiedererwachen des historischen Gebäudes.



Das Künstlerkollektiv broke.today verwandelte den Bestand in ein kreatives Zentrum für Kunst, Handwerk, Musik und Events.







fragen  
kostet  
nichts

Marie Hassenjürgen  
Mobil: +49 (174) 74 52 186  
vertrieb@fmq-munich.de

ein Projekt von



in Zusammenarbeit mit



Grafisches Konzept & Design: COMM AG  
Fotos: istock, Unsplash, Midjourney, Sebastian Artl; Visualisierungen: COMM AG

Disclaimer 2026 © Alle Rechte vorbehalten.  
Sämtliche Pläne, Visualisierungen und Angaben in dieser Dokumentation sind nicht verbindlich.  
Es können daraus keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte  
Änderungen bleiben vorbehalten. Stand: April 2026



fmq-munich.de